

## **Особливості управління земельними ресурсами у населених пунктах**

**М.В. Євтушенко, ст. викл.**

*Харківська національна академія міського господарства  
61002, Україна, м. Харків, вул. Революції, 12*

Зміни в економічному житті, пов'язані зі створенням сучасної ринкової економіки, вимагають принципово нових підходів до формування й здійснення земельної політики. Це актуально і для Харкова – одного з найбільших міст, який володіє великими земельними ресурсами, що дає можливість швидко й ефективно мобілізувати ринковий механізм використання земельних ресурсів, залучити великомасштабні інвестиції.

Управління землями населених пунктів потребує відповідного аналізу органами місцевої влади, з метою впровадження державної земельної політики усіма суб'єктами, бо відповідно до Конституції України [1, ст.141] земля виступає матеріальною основою місцевого самоврядування. Зміни умов соціально-економічного розвитку країни зумовили необхідність зміни підходів до використання територій населених пунктів, вплинули на необхідність розробки і впровадження нових механізмів в управлінні територіями, зумовили необхідність зміни нормативних документів, які встановлюють планування територій. На реалізацію цих завдань впливають протиріччя між приватною власністю та високим ступенем усупільнення використання міських земель. Вирішення цих протиріч можливо шляхом більш ефективного застосування економічних механізмів при використанні міських земель. Існуючі проблеми регулювання використання земель населених пунктів пояснюються ще історичним розвитком держави, існуванням виключно державної власності на землю [2, с.98-99].

Основними пріоритетами реалізації завдань у сфері земельних відносин виступає розробка та реалізація місцевими органами влади плану заходів щодо подальшого розвитку земельних відносин на території регіону та міста; встановлення меж (районів) міста на підставі Генерального плану; виконання робіт по землеустрою та землевпорядкуванню; ефективне інформаційне забезпечення територіальної громади про стан справ сприяння індивідуальному житловому будівництву; комерційна реалізація земель з метою раціонального використання території міста тощо. При використанні земельного фонду на містах ще існують певні недоліки і неузгодженості, які проявляються у недостатньому розвитку соціального, економічного, містобудівельного розвитку населених пунктів; надмірній концентрації населення і виробництва у великих містах; недостатньому розвитку соціально-культурних закладів, транспортної та інженерної інфраструктури міст тощо. Сьогодні при управлінні землями населених пунктів ще використовуються багато елементів командно-адміністративної системи, котрі не відповідають новим економічним реаліям управління землекористуванням і ринковим умовам. Використання цих «архаїчних» методів управління земельними ресурсами пояснюється тим, що ринкові важелі ще не набули досконалих форм, не відпрацьовані необхідні

інструментарії їх застосування. Тому необхідно формувати нові механізми управління землекористуванням за допомогою системи державного регулювання значення якого постійно зростає. Це державне регулювання повинно спиратися на вже відомі економічні методи володіння, землекористування і розпорядження землею [3, с.164-165]. За допомогою цих механізмів здійснюється реалізація права власності суб'єктів у повному обсязі.

Значення земельних ресурсів населених пунктів з точки зору їх дослідження і використання полягає у тому, що крім виробничої, вони відіграють важливу соціально-культурну, рекреаційну, екологічну функції. Реалізація цих функцій полягає у розміщенні житлових будинків, підприємств, елементів виробничої і соціальної інфраструктури в умовах обмеженості земельних ресурсів [4, с.43]. Основні проблеми, які виникають у зв'язку з парозподілом земельних ділянок населених пунктів полягають у розмитості прав та обов'язків органів місцевого самоврядування та землекористувачів у питаннях купівлі продажу земельних ділянок [4, с.42]. В цих умовах особливої значимості набувають питання користування та володіння цими землями, розробки системи регулювання відносин. Тому використання територій міст є особливо важливим напрямом роботи для органів місцевого самоврядування, так як використання земельних ресурсів потребує принципово нових підходів до землекористування шляхом розробки принципово нових нормативних документів державою та їх реалізацію на рівні регіону та міста.

ЗКУ (ст.19) виділяє землі житлової та громадської забудови, а не землі населених пунктів і їх зміст кодексом не розкривається. А. М. Мірошніченко [5, с.472-473] вважає, що поняття «землі населених пунктів» та «землі житлової та громадської забудови» співвідносяться як ціле та частина. Це закріплення у новій редакції Земельного кодексу стало можливим із ініціативи багатьох вчених у зв'язку із виділенням категорії населених пунктів не за критерієм цільового призначення, а за критерієм територіального розміщення. Хоча сьогодні, у наукових джерелах продовжують аналізуватися землі населених пунктів. На відміну від ЗКУ, який не розкриває критерії віднесення земель до певної категорії, Земельний кодекс Російської Федерації [6] закріплює поняття земель населених пунктів (ст. 83 ЗКРФ), визначає їх склад і відносить ці землі відповідно до містобудівних регламентів до наступних територіальних зон (ст. 85 ЗКРФ): житлові; громадсько-ділові; виробничі; інженерні і транспортні інфраструктури; рекреаційні; сільськогосподарського використання; соціального призначення, військові об'єкти; інші територіальні зони. Таке закріплення і визначення земель населених пунктів дозволяє краще їх класифікувати та ефективніше здійснювати їх використання та землекористування.

Не дивлячись на те, що Україна має високий земельно-ресурсний потенціал, однак він використовується недостатньо ефективно. 1/3 земель перебуває в запущеному стані і не використовується належним чином. Інші населені пункти не мають планів забудови, тому існуюча ситуація призводить до неефективного використання земель населених пунктів. Основною проблемою землекористування на місцевому рівні є нераціональне

використання земель населених пунктів через недосконалість нормативної бази. Тому вирішення і подолання існуючих проблем характерне для кожного міста і їх вирішення можливо шляхом розробки державою відповідних законодавчих актів, з наступною реалізацією їх органами місцевого самоврядування шляхом застосування принципово нових підходів до управління і використання земельних ресурсів міста.

### Література:

1. Конституція України: офіц. текст: за станом на 1.02. 2011// Відомості Верховної Ради України. – 1996. – № 30. – Ст. 141.
2. Ступень М. Удосконалення земельних відносин у населених пунктах//М. Ступень, Р. Гулько, Є. Лавейкіна, Н. Шпик // Вісник Львівського державного аграрного університету: Землевпорядкування і земельний кадастр. - 2005. - №8. – С. 98-102.
3. Хвесик М. А. Інституціональне забезпечення землекористування: теорія і практика: Монографія/М. А. Хвесик, В.А. Голян. – К.: НАУ. - 2006. – 260 с.
4. Хвесик М. А./ Інституціональне забезпечення міського землекористування: землекористування: сучасний стан та перспективи удосконалення/ М.А. Хвесик, В.А. Голян, Ю.А. Мосійчук: монографія– К.: НАУ, 2005.–208с.
5. Мірошніченко А. М. Земельне право України /А. М. Мірошніченко, – К.: Алерта; КНТ; ЦУЛ, 2009. – 712 с.
6. Земельный кодекс Российской Федерации: офиц. Текст по состоянию на 25.10.2001г. №136-ФЗ [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http: // www. consultant.ru](http://www.consultant.ru)